



Chartered Surveyor MRICS

86899 Landsberg am Lech
Tel. 08191-9216-13

Ignaz-Kögler-Straße 2
Fax 08191-9216-14

e-mail

wg.zieger@t-online.de

Sachverständigenbüro Zieger | Ignaz-Kögler-Str. 2 | 86899 Landsberg

Landsberg am Lech

08.04.2025

Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)
Schaezlerstr. 13
86150 Augsburg

In Sachen

_____ | **wg. Zwangsversteigerung**

Geschäftszeichen Amtsgericht Augsburg: K 4/24

hier: Stellungnahme zum Schreiben der _____ vom 20.03.2025

Sehr geehrtes Gericht,

mit Ihrem Schreiben vom 27.03.2025 wurde mir das oben genannte Schreiben der Sparkasse mit der Bitte um Stellungnahme zugeschickt. Auf dieses Schreiben möchte ich wie folgt antworten:

Gemäß ursprünglicher Schätzanordnung ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen. Beim Flurstück 143/3, Gemarkung Mittelneufnach, handelt es sich um zwei Miteigentumsanteile. Der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB jedes einzelnen Miteigentumsanteils ist gemäß eingehender Erläuterungen auf Seite 23 und 24 des Gutachtens geringer als der rein rechnerische Anteil. Dies kann auch einschlägiger Wertermittlungsliteratur dergestalt entnommen werden (vergleiche Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 9. Auflage, 2020, Seite 542) und erscheint offensichtlich, wenn ein Miteigentümer seinen Anteil veräußern will.

Wie die Sparkasse richtig zitiert (Beschluss vom 07.06.2018 des Bundesgerichtshofs, V ZB 221/17) entspricht der Verkehrswert bei einer Zwangsversteigerung aber den rechnerischen Anteilen am Verkehrswert des Gesamtgrundstücks. Es stehen damit zwei verschiedene Verkehrswertdefinitionen im Raum, was nicht sein kann. Es gibt nur den Verkehrswert nach § 194 BauGB. Der Verkehrswert im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens müsste eigentlich mit einem Zusatz versehen werden (vergleiche nächste Seite).

Im Sinne der Definition des „Verkehrswerts im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens“ bzw. „zur Vorbereitung des Versteigerungstermins für das Beschlagnahmeobjekt“ korrigiere ich die im Gutachten festgestellten Werte rechnerisch wie folgt:

- Verkehrswert zu a)** $\frac{3}{4}$ Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 143/3
540.000 € (Gesamtverkehrswert) x 75 % = **405.000 €**
- Verkehrswert zu b)** $\frac{1}{4}$ Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 143/3
540.000 € (Gesamtverkehrswert) x 25 % = **135.000 €**
- Verkehrswert zu c)** 1 € (keine Korrektur notwendig)

Dadurch mindern sich auch die Wertminderungen hinsichtlich der im Grundbuch in der Abteilung II eingetragenen Rechte wie folgt:

Zur Nr. 2 der Abteilung II (Geh- und Fahrrechtsbelastung):

Die Wertminderung wurde gesamtheitlich mit 35.280 € festgestellt.

- Wertminderung zu a)** $\frac{3}{4}$ Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 143/3
35.280 € (Gesamtminderung) x 75 % = **26.460 €**
- Wertminderung zu b)** $\frac{1}{4}$ Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 143/3
35.280 € (Gesamtminderung) x 25 % = **8.820 €**

Zur Nr. 3 der Abteilung II (Wasserleitungsrechtsbelastung):

Die Wertminderung wurde gesamtheitlich mit 10.500 € festgestellt.

- Wertminderung zu a)** $\frac{3}{4}$ Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 143/3
10.500 € (Gesamtminderung) x 75 % = **7.875 €**
- Wertminderung zu b)** $\frac{1}{4}$ Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 143/3
10.500 € (Gesamtminderung) x 25 % = **2.625 €**

Zur Nr. 4 der Abteilung II (Kanalleitungsrechtsbelastung):

Die Wertminderung wurde gesamtheitlich mit 3.900 € festgestellt.

- Wertminderung zu a)** $\frac{3}{4}$ Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 143/3
3.900 € (Gesamtminderung) x 75 % = **2.925 €**
- Wertminderung zu b)** $\frac{1}{4}$ Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 143/3
3.900 € (Gesamtminderung) x 25 % = **975 €**

Für weitere Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Walter Zieger

